

易居月报系列

LPR 房贷利率报告

**5 年期 LPR 基础利率持平
首套房南宁市场基点最高**

2019 年 10 月 21 日

5 年期 LPR 基础利率持平，首套房南宁市场基点最高

报告摘要：

- 1、LPR 走势：今年 10 月份 5 年期 LPR 基础利率相比 9 月份总体持平，这充分体现了当前中长期贷款市场利率求稳的导向，但预计后续或有下调的可能。
- 2、城市分类：统计的 64 个一二三四线城市中，南宁首套房的基点最高，这也和其近期房价上涨过快、房贷政策总体从紧的因素有关。
- 3、市场趋势：从公式计算看，后续 LPR 或有降低的可能，而房地产市场若进一步降温，基点也有下调的可能，最终使得各城市房贷利率会有下行的趋势。

一、LPR 基础利率

1、LPR 走势：5 年期基础利率总体持平

根据全国银行间同业拆借中心 10 月 21 日发布的数据，2019 年 10 月，全国贷款市场 1 年期 LPR 为 4.20%，相比 9 月份的 4.20% 是持平的。贷款市场 5 年期 LPR 则为 4.85%，和 9 月份 4.85% 也是持平的。当然，若和央行 5 年期基准利率 4.90% 相比，当前 5 年期 LPR 则相对更低。

从房地产市场的角度看，更能反映按揭贷款利率走向的则是 5 年期 LPR。从数据上看，10 月份此类数据并没有下行，进一步体现了中长期贷款基础利率的稳定性。但若考虑到此前央行全面降准的动作，以及后续国内市场继续降成本的导向，那么预计后续 5 年期 LPR 也有进一步下行的可能，其对于降低房贷成本等都有积极的作用。

图 1 全国 1 年期和 5 年期 LPR 基础利率月度走势



数据来源：全国银行间同业拆借中心、易居研究院

二、首套房

1、基点：南宁市场的基点最高

2019年10月份，统计的64个城市首套房贷款的平均基点为78bp。其含义是，当前各城市在新公布的5年期LPR基础利率上，将增加0.78%的利率水平。从城市分类看，4个一线城市基点为30bp，22个二线城市为77bp，38个三四线城市则为84bp。其中一线城市的基点较小，这和上海市场基点为负数有关，而三四线城市的基点较高，这和当前三四线城市房价热度略大于一二线城市有关，基点更高也体现了房贷政策收紧的导向。

从城市排行可以看出，南宁、洛阳等城市的基点较高，这也说明当前此类城市正执行更为严厉的信贷政策。根据国家统计局10月21日发布的全国70城房价指数数据，南宁和洛阳成为70个城市中房价指数环比涨幅排名第一和第二的城市，其中南宁已经连续两个月房价指数环比涨幅排名第一。类似城市基点较高，使得房贷利率也会较高，进一步体现了房贷市场因城施策、分类调控的导向。

表1 64个城市10月份首套房基点排序

基点前10位的城市		基点后10位的城市	
城市	基点	城市	基点
南宁	141	上海	-20
洛阳	140	深圳	30
肇庆	136	天津	30
桂林	129	厦门	30
郑州	122	银川	30

苏州	120	三亚	36
昆山	120	扬州	51
惠州	120	泉州	54
赣州	119	晋江	54
柳州	116	漳州	54

数据来源：根据各公开新闻报道等整理、易居研究院

2、房贷与月供：平均月供额为 5762 元

根据“房贷利率=LPR+基点”的公式计算，2019年10月份，统计的64个城市首套房的利率为5.63%。从城市分类看，4个一线城市为5.15%，22个二线城市为5.62%，38个三四线城市为5.69%。横向对比看，三四线城市的房贷利率是最高的。

以“100万贷款本金、30年即360期、等额本息偿还方式”的贷款模式进行房贷成本测算，测算结果如下表。2019年10月份，统计的64个城市首套房的月供额为5762元，其中4个一线城市为5463元，22个二线城市为5753元，38个三四线城市为5799元。表面上看三四线城市的月供额相对大，但因为其住房成交总价较低，所以实际过程中三四线城市的月供负担依然要小于一二线城市。

表2 不同城市分类首套房房贷利率和月供额

城市数量	城市分类	LPR (%)	基点	房贷利率 (%)	月供额 (元)
64个	一二三四线	4.85	78	5.63	5762
4个	一线城市	4.85	30	5.15	5463
22个	二线城市	4.85	77	5.62	5753
38个	三四线城市	4.85	84	5.69	5799

数据来源：全国银行间同业拆借中心、根据各公开新闻报道等整理、易居研究院

三、二套房

1、基点：肇庆基点最高

2019年10月份，统计的64个城市二套房贷款的平均基点为112bp。其含义是，当前各城市在新公布的5年期LPR基础利率上，二套房将增加1.12%的利率水平。从城市分类看，4个一线城市平均基点为76bp，22个二线城市为109bp，38个三四线城市则为118bp。此类基点数明显要高于首套房的基点数，充分体现了差别化的信贷政策导向。

从城市排行可以看出，肇庆、武汉等城市的二套房的基点较高，这也说明当前此类城市对于二套购房的房贷政策相对严厉，这有助于进一步打击投资投机等购房需求。而包括上海、深圳等城市的基点只有 60 点，这也说明此类城市在二套房贷政策上相对是宽松的，实际上包括上海和深圳等城市执行了认房又认贷的政策，二套房贷款利率不太可能会过于严苛，这也使得其基点也不会明显加大。

表 3 64 个城市 10 月份二套房基点排序

基点前 10 位的城市		基点后 10 位的城市	
城市	基点	城市	基点
肇庆	175	上海	60
武汉	170	深圳	60
洛阳	170	天津	60
南宁	166	银川	60
郑州	161	扬州	74
桂林	159	温州	76
襄阳	155	泉州	79
合肥	152	晋江	79
蚌埠	152	漳州	79
安庆	152	昆明	79

数据来源：根据各公开新闻报道等整理、易居研究院

2、房贷与月供：平均月供额为 5762 元

根据“房贷利率=LPR+基点”的公式计算，2019 年 10 月份，统计的 64 个城市二套房的利率为 5.97%。从城市分类看，4 个一线城市为 5.61%，22 个二线城市为 5.94%，38 个三四线城市为 6.03%。从利率数据上看，三四线城市相对较高。

以“100 万贷款本金、30 年即 360 期、等额本息偿还方式”的贷款模式进行房贷成本测算，测算结果如下表。2019 年 10 月份，统计的 64 个城市二套房的月供额为 5979 元，其中 4 个一线城市为 5748 元，22 个二线城市为 5958 元，38 个三四线城市为 6015 元。此类月供金额也明显高于首套房的金额，根据一、二、三四线城市分类计算，分别高出 285、205 和 216 元。

表 4 不同城市分类二套房房贷利率和月供额

城市数量	城市分类	LPR (%)	基点	房贷利率 (%)	月供额 (元)
64 个	一二三四线	4.85	112	5.97	5979
4 个	一线城市	4.85	76	5.61	5748
22 个	二线城市	4.85	109	5.94	5958

38 个	三四线城市	4.85	118	6.03	6015
------	-------	------	-----	------	------

数据来源：全国银行间同业拆借中心、根据各公开新闻报道等整理、易居研究院

四、结论与趋势

根据最新公布的 LPR 基础利率和各城市的基点，可以看出，当前 5 年期 LPR 基础利率总体上保持平稳，而各城市的基点短期内也不会有太大的变动，所以这使得近期的房贷利率数据相对会比较平稳。当然不同城市之间是存在市场分化和差异的。部分房价上涨过快的城市，实际上基点更高，进而也使得房贷的实际利率也更高，这也充分体现了此类城市进一步落实房地产调控政策的导向。

今年四季度预计房贷利率变动的空间不会太大，总体上会坚持平稳的导向，对于购房者的实际月供负担变动有限，购房者也不必过于担心。不过预计到了 2020 年，结合国内外金融环境和经济环境等因素，预计随着 LPR 改革的推进、各地房贷定价工作的逐渐调整，房贷利率会有下调的可能。

附注：

1、LPR 定义。贷款市场报价利率（LPR）由各报价行按公开市场操作利率（主要指中期借贷便利利率）加点形成的方式报价，由全国银行间同业拆借中心计算得出，为银行贷款提供定价参考。目前，LPR 包括 1 年期和 5 年期以上两个品种。LPR 报价行目前包括 18 家银行，每月 20 日（遇节假日顺延）9 时前，各报价行以 0.05 个百分点为步长，向全国银行间同业拆借中心提交报价，全国银行间同业拆借中心按去掉最高和最低报价后算术平均，并向 0.05% 的整数倍就近取整计算得出 LPR，于当日 9 时 30 分公布，公众可在全国银行间同业拆借中心和中国人民银行网站查询。具体内容请参考中国人民银行公告〔2019〕第 15 号。

2、贷款利率定价公式。LPR 改革前的贷款利率=央行基准利率*（1+浮动比例），其中央行基准利率由中国人民银行公布，浮动利率则是根据各大机构公布的数据，尤其是一些具体商业银行网点贷款业务部门的调研数据得出。LPR 房贷

利率=LPR 基础利率+基点。其中 LPR 基础利率由全国银行间同业拆借中心每月公布，基点则由各商业银行根据实际情况每月公布。

3、数据来源和处理。第一、当前正式公布 LPR 基点的商业银行并不多，更多银行网点会根据总行的安排逐渐进行调整。考虑到各城市银行之间的贷款利率不会有太大差异，尤其是房贷规模较大的银行更是如此，所以在统计过程中，我们基于部分已公开的商业银行 LPR 基点进行分析，尤其重点参考了四大国有商业银行和部分大型股份制商业银行的数据，并剔除了部分异动数据，最终形成了相关城市的 LPR 贷款利率数据。第二、考虑到数据表述的整齐性，本报告中的数据均采用了四舍五入的方式进行记录。第三、部分 1 年期 LPR 数据选取所在月份的最后一次公布的数据。

4、数据口径。本报告涉及的首套房和二套房，均指新建商品住宅，即不考虑二手房的数据。其中在二套房利率的计算过程中，重点研究首套按揭贷款没有偿付完毕的二套房。而首套按揭贷款已经偿付完毕的二套房并不在研究范围内。

5、本报告中出现的“bp”是基点 Basis Point 的简写，是用于金融方面尤其是贷款、债券和票据利率改变量的度量单位。1 个基点等于 0.01%，即 1% 的百分之一，因此 100 个基点等于 1%。基点也经常被缩写为“BP/BPS”。报告中涉及的城市分类平均基点是根据各个城市不同基点的简单算术平均计算得出的。

6、本报告的房贷利率和房贷成本数据，是根据相关样本调查、统计和测算得出的。在实际过程中，购房者面对的贷款利率将会更加多样化和复杂化，其会受到商业银行贷款额度和贷款任务、银行相应的附加或优惠条件、不同贷款申请者的信用等级、具体城市的房地产调控政策、房地产交易行情、房产项目状况、房企和银行的合作关系、首套房和二套房房源差异等诸多因素的影响，所以建议根据实际情况，积极咨询具体商业银行网点，进而判断具体的房贷成本。

执笔人：易居研究院智库中心研究总监严跃进

邮 箱：fudan-2007@163.com

电 话：021-60868887

联系方式

地址：上海市广中路788号秋实楼10楼

邮政编码：200072

传真：021-60868811

网址：<http://www.yiju.org/>

免责声明

本报告的信息均来源于公开资料，本机构对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。我们已力求报告内容的客观、公正，但文中的观点、结论和建议仅供参考。本报告版权仅为本机构所有，未经许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用、刊发，需注明出处为上海易居房地产研究院，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。